



## Flodbyen Randers P/S

Kulholmsvej 1  
8930 Randers NØ  
CVR-nr. 43303791

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.05.2024

---

**Jesper Lauge Johannesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Flodbyen Randers P/S

Kulholmsvej 1

8930 Randers NØ

CVR-nr.: 43303791

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Peter Olsson, formand

Jesper Kaas Schmidt

Michala Velin

Lars Sønderby

## Direktion

Jesper Kirkelund Plauborg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Flodbyen Randers P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 02.04.2024

## Direktion

**Jesper Kirkelund Plauborg**  
direktør

## Bestyrelse

**Peter Olsson**  
formand

**Jesper Kaas Schmidt**

**Michala Velin**

**Lars Sønderby**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Flodbyen Randers P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Flodbyen Randers P/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 02.04.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacques Peronard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

**Nicolaj Haarup**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I selskabets to første leveår er udarbejdet materiale som grundlag for Randers Kommunes udarbejdelse af lokalplaner for delområderne Brotoften og arealerne ved busterminalen samt grundlag for DGNB-certificering af de to områder. I samarbejde med selskabets rådgivere arbejdes løbende med forberedelse af materialegrundlag til disse og efterfølgende delområder i etape 1, forberedelse af selskabets byggemodnings- og anlægsprojekter samt investordialog i forhold til salg af byggeretter. Det er ledelsens vurdering, at selskabets arbejde med udvikling og salg arealer i Flodbyens etape 1 og 2 følger forventningerne ved selskabets stiftelse. Det er ledelsens forventning, at de første bygge- og anlægsprojekter – med forbehold for endelig vedtagelse af lokalplaner - kan påbegyndes i løbet af 2024/2025. I 2023 er de sidste arealer i etape 1 blevet indskudt i selskabet via en kapitalforhøjelse.

## Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat anses som tilfredsstillende henset til det aktuelle stade for selskabets udviklingsaktiviteter. Samlet set er det ledelsens vurdering, at det økonomiske grundlag for selskabet er uændret i forhold til forventningerne ved selskabets stiftelse.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(2.194.658)</b>	<b>(4.110.873)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(138.022)	(17.944)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.332.680)</b>	<b>(4.128.817)</b>
Andre finansielle indtægter		134.255	3.058
Andre finansielle omkostninger		(15.494)	(16.782)
<b>Årets resultat</b>		<b>(2.213.919)</b>	<b>(4.142.541)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(2.213.919)	(4.142.541)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(2.213.919)</b>	<b>(4.142.541)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		162.579	173.549
Indretning af lejede lokaler		394.492	496.544
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>557.071</b>	<b>670.093</b>
Andre tilgodehavender		8.247	0
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>8.247</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>565.318</b>	<b>670.093</b>
Aktiver bestemt for salg		26.565.865	21.784.526
<b>Varebeholdninger</b>		<b>26.565.865</b>	<b>21.784.526</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		243.471	805.015
Andre tilgodehavender		66.758	2.405.668
Periodeafgrænsningsposter		154.411	36.730
<b>Tilgodehavender</b>		<b>464.640</b>	<b>3.247.413</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.851.393</b>	<b>11.069.234</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>33.881.898</b>	<b>36.101.173</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.447.216</b>	<b>36.771.266</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		439.222	435.300
Overført overskud eller underskud		32.826.316	31.122.159
<b>Egenkapital</b>		<b>33.265.538</b>	<b>31.557.459</b>
Bankgæld		47.807	35.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.083.871	5.178.767
Anden gæld		50.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.181.678</b>	<b>5.213.807</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.181.678</b>	<b>5.213.807</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.447.216</b>	<b>36.771.266</b>
Personaleforhold	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	435.300	31.122.159	31.557.459
Kapitalforhøjelse	3.922	3.918.076	3.921.998
Årets resultat	0	(2.213.919)	(2.213.919)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>439.222</b>	<b>32.826.316</b>	<b>33.265.538</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	138.022	17.944
	<b>138.022</b>	<b>17.944</b>

## 2 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	177.770	510.267
Tilgange	25.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>202.770</b>	<b>510.267</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.221)	(13.723)
Årets afskrivninger	(35.970)	(102.052)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(40.191)</b>	<b>(115.775)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>162.579</b>	<b>394.492</b>

## 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen som ikke modtager vederlag.

## 4 Eventualforpligtelser

Der hviler en latent momsreguleringsforpligtelse i selskabet, da der pr. 31.12.2023 er fradraget en moms svarende til den momsbrøk, der er beregnet pr. balancedagen. Momsbrøken er estimeret ud fra de nuværende hensigter med grundstykkerne, men kan være underlagt ændringer i såvel opad- som nedadgående retning såfremt hensigten ændres fremadrettet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er deponeret et afgiftspantebrev på nom. 7.900 t.kr. med sikkerhed i jordstykkerne, der er indregnet som varerbeholdning med i alt 26.566 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og normale nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er selskabets jordstykker der forventes at blive solgt i takt med at arealudviklingen færdiggøres. Derfor er disse jordstykker præsenteret som varebeholdninger. Aktiverne måles til kostpris på anskaffelsestidspunktet og måles efterfølgende til kostpris eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.